

Japan Tax Newsletter

デロイト トーマツ税理士法人

2025 年 12 月 1 日（2026 年 1 月 21 日更新）

新リース会計基準に対応する税制改正（全 3 回）

～第 3 回：消費税の取扱い～

Executive Summary

- 2024(R6)年 9 月に企業会計基準第 34 号「リースに関する会計基準」（以下「新リース会計基準」）が公表されたことに伴い、リース取引に関連する法人税法や消費税法等の各法令に所要の見直しが行われた。本ニュースレターでは第 3 回目として、消費税の取扱いについて解説する。
- 新リース会計基準において、割賦基準が認められなくなったことを受けて、消費税法上のリース譲渡に係る資産の譲渡等の時期の特例（延払基準の特例）が廃止された。ただし、経過措置が設けられ、一定の要件を満たす場合には、一定期間従前の処理が継続できるほか、未計上の課税売上額の一括計上処理や経過措置による 10 年均等取崩処理が認められている。
- リース取引が消費税法上資産の譲渡、もしくは貸付け、又は金銭の貸付けのいずれに該当するかの判定については、原則として、所得税法又は法人税法の例により判定するとされている。ただし、2025(R7)年 12 月 19 日に公益社団法人リース事業協会から公表された Q & A により、リース部分と非リース部分を会計上で区分した場合であっても、その取引実態に応じて、契約書上、リース部分の対価と非リース部分の対価とに区分され明記されている場合を除き、消費税法上は原則としてリース部分と非リース部分は一体としての取引と取り扱われることが明らかにされた。

1. リース取引についての整備

第 1 回及び第 2 回にも記載のとおり、企業会計基準第 34 号「リースに関する会計基準」（以下「新リース会計基準」）が令和 6 年 9 月に公表され、原則として令和 9 年 4 月 1 日以後開始事業年度の期首から適用され、令和 7 年 4 月 1 日以後開始事業年度の期首からの早期適用も認められることとなった。新リース会計基準への改正に伴い、消費税の取扱いについても以下のとおり整備された。

■ 改正前リース会計・消費税の取扱い

従来のリース会計及び消費税における取扱いの概要は次のとおりである。

	区分		会計	消費税	
				借手	貸手
資産の賃貸借取引	ファイナンス・リース取引 (※1)	所有権移転 リース取引	売買処理	リース資産の引渡しを受けた日にリース取引に係る課税仕入れを認識	原則 リース資産の引渡しがあった日にリース取引に係る課税売上を認識
		所有権移転外 リース取引	売買処理	リース資産の引渡しを受けた日にリース取引に係る課税仕入れを認識（分割控除可能）	例外①：延払基準法 改正② 例外②：リース特例法
	オペレーティング・リース取引 (※2)		賃貸借処理	リース料の支払をすべき日にリース取引に係る課税仕入れを認識 改正①	リース料の支払を受けるべき日にリース取引に係る課税売上を認識

新リース会計基準では、借手は原則オンバランス処理されることになり、その他国際的な会計基準にあわせた見直しが行われた。

（※1）「ファイナンス・リース取引」とは、法人税法上のリース取引をいう。（以下同様）

（※2）「オペレーティング・リース取引」とは、資産の賃貸借のうちファイナンス・リース取引以外のものをいう。（以下同様）

2. **改正①** 【借手】オペレーティング・リース取引に係る支払リース料の課税仕入れを行った日

消費税法上及び法人税法上、借手側のオペレーティング・リース取引については従来の取扱いと同様に賃貸借処理となるが、新リース会計基準では、借手は原則オンバランス処理されることになったため、会計と税務の不一致が想定され、事務管理の対応について検討が求められる。

	改正内容
内容	<p>消費税法上は、従来どおり、リース料の支払をすべき日の属する課税期間においてリース取引に係るリース料相当額の課税仕入れが認識される。</p> <p>なお、法人税法上は第 1 回に記載のとおり、オペレーティング・リース取引に係るリース料の損金算入時期につき債務確定日の属する事業年度となることが明確化された（法法 53）。</p> <p>すなわち、消費税法上及び法人税法上の取扱いとは従前の取扱いから変更はなく一致するものと考えられるが、会計と税務の不一致について管理が必要。</p>

3. **改正②** 【貸手】ファイナンス・リース取引のリース譲渡に係る資産の譲渡等の時期の特例の廃止

消費税法上ファイナンス・リースは売買として取り扱われるため、貸手については、リース資産の引渡しがあった日にリース取引に係る課税売上を一括で認識するのが原則であるが、改正前はリース譲渡（※3）に係る資産の譲渡等の時期の特例を選択することにより、課税時期をリース期間にわたって繰り延べることが可能であった。

（※3）「リース譲渡」とはファイナンス・リース取引によるリース資産の引渡しをいう。（以下同様）

ファイナンス・リース取引における貸手側の処理について、会計上「リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法（第 2 法）」が廃止されることに伴い、法人税法上もリース譲渡に係る収益及び費用の帰属事業年度の特例（延払基準の特例）が廃止された（旧法法 63、旧法令 124～128）。そのため、この法人税法上の取扱いを前提としていた消費税法上のリース譲渡に係る資産の譲渡等の時期の特例（延払基準の特例）も併せて廃止された（旧消法 16、旧消令 31～37）。また、延払基準の特例の廃止に伴い、所要の経過措置が講じられた。

(1) 貸手のファイナンス・リース取引における取扱い

令和 7 年 4 月 1 日前に旧リース譲渡（※4）を行った事業者の、令和 7 年 4 月 1 日前に開始した事業年度に含まれる各課税期間に係る消費税については、なお従前の例により、旧リース譲渡に係る資産の譲渡等の時期の特例を適用できる（R7 改正法附 22①）。

（※4）「旧リース譲渡」とは旧消法 16①に規定するリース譲渡をいう。（以下同様）

令和 12 年 3 月 31 日以前開始事業年度において開始したファイナンス・リース取引については(2)の経過措置が設けられているが、改正後は原則として旧リース譲渡を行った日の属する課税期間においてリース取引に係るリース料総額全額の課税売上を認識することとなる。なお、(2)の経過措置の適用を受けられるのは、令和 7 年 4 月 1 日前に旧リース譲渡を行ったことがある事業者（令和 7 年 4 月 1 日前に行われた旧リース譲渡に係る契約の移転を受けた事業者を含む）に限られるが（R7 改正法附 22②）、施行日前に 1 度でも旧リース譲渡を行っていれば、その旧リース譲渡につき特例の適用を受けたかどうかにかかわらず、その事業者が経過措置の対象となるとされている¹。

(2) 経過措置の概要

令和 7 年 4 月 1 日前に旧リース譲渡を行ったことがある法人の同日以後開始事業年度の旧リース譲渡については、以下の経過措置が設けられている。

改正内容	
経過措置①	令和 7 年 4 月 1 日前に旧リース譲渡を行ったことがある事業者については、令和 7 年 4 月 1 日以後に開始する事業年度に含まれる各課税期間のうち令和 12 年 3 月 31 日以前に開始する事業年度に含まれる各課税期間（以下「経過措置課税期間」）は、引き続き特例の適用を受けることが可能（R7 改正法附 22②）。
経過措置 ②-1	経過措置①を適用する場合に、経過措置課税期間において延払基準の方法による経理をしなかった場合には、その経理しなかった課税期間において、以下いずれかの方法を選択できる（R7 改正法附 22③、⑤）。 ① 旧リース譲渡のうち課税売上を認識していない残額を一括して課税売上として認識する ② 旧リース譲渡のうち課税売上を認識していない残額を、その課税期間以後 10 年間で均等額を課税売上として認識する（注 1、2）
経過措置 ②-2	経過措置①を適用する場合に、経過措置課税期間が満了した場合において、特例の適用を受けている旧リース譲渡につき、未計上部分がある場合には、その満了した事業年度（令和 12 年 4 月 1 日以後最初に開始する事業年度）の末日の属する課税期間において、以下いずれかの方法を選択できる（R7 改正法附 22④、⑤）。 ① 未計上部分を一括して課税売上として認識する ② 未計上部分をその課税期間以後 10 年間で均等額を課税売上として認識する（注 1、2）

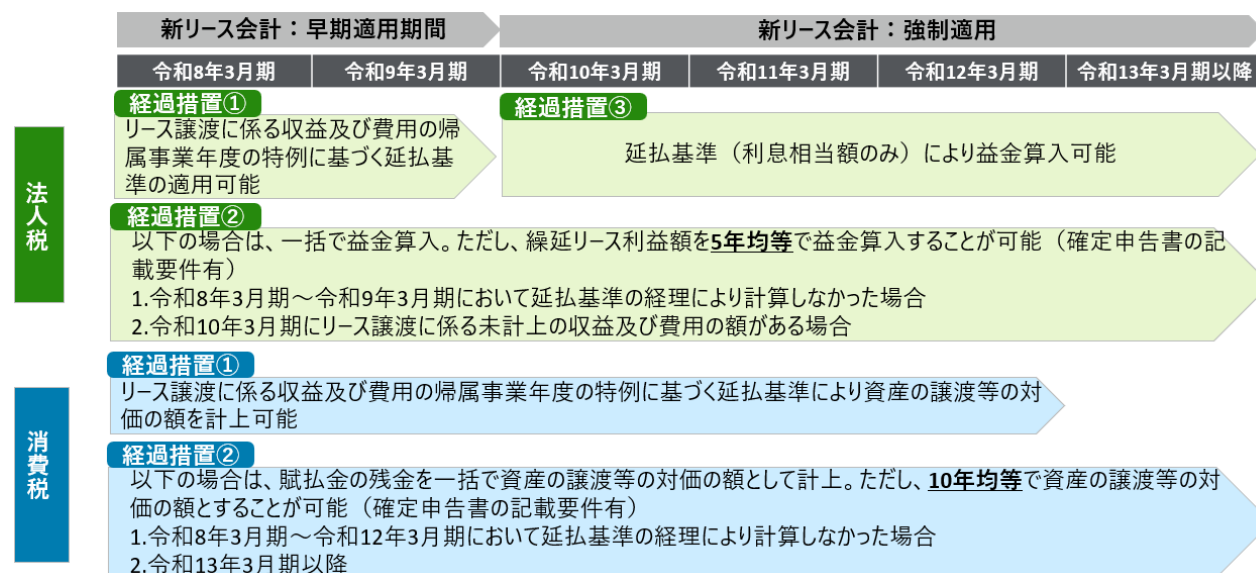
（注1） 未計上の課税売上額を 10 年均等で認識する場合には、適用を受けようとする最初の課税期間に係る申告書にその旨を付記するものとされている（R7 改正法附 22⑥）。

（注2） 10 年均等計上の経過措置の適用を受けている事業者が合併又は分割により、その適用を受けている旧リース譲渡に係る事業を合併法人又は分割承継法人（以下「合併法人等」）に承継させた場合には、一定の場合を除き、その合併法人等が、その合併等があった日以後の期間に係る部分について、引き続き当該経過措置の適用を受けることができることとされている（R7 改正法附 22⑧）。

¹ 出所：令和 7 年度 税制改正の解説「消費税等の改正 詳解」P862（財務省ウェブサイト）

3月決算の場合の法人税及び消費税の経過措置のイメージは次のようになる。（法人税については、第2回の再掲）

経過措置の内容は法人税と消費税で異なるため、経過措置を適用する際は法人税と消費税をそれぞれ管理する必要がある。特に、経過措置②の繰延リース利益額等について法人税は5年、消費税は10年と期間が異なるため留意が必要である。



4. その他消費税法基本通達の改正

(1) リース取引の実質判定（2026年1月21日更新）

消費税法基本通達改正前においては、リース取引が資産の譲渡、若しくは貸付け、又は金銭の貸付けのいずれに該当するかの判定は、所得税法又は法人税法の課税所得計算における取扱いの例により判定することとされていた。当該通達改正によりリース取引の実質の判定は、「原則として」所得税法又は法人税法の例により判定することが明記された（消基通 5-1-9）。この「原則として」という文言が当該通達に入った趣旨については、消費税法におけるリース取引の実質判定は、従来どおり所得税法又は法人税法の課税所得計算における取扱いの例により判定することを原則とするものの、法人税法上の処理が会計基準の変更に合わせて変更された場合において、消費税法上の処理については、必ずしもそれに合わせて変わるものとは言い切れないということを示していると考えられる。

2025年12月19日に公益社団法人リース事業協会が公表した「リース税制に関するQ&A」は、2025(R7)年度税制改正により改正されたリース税制を踏まえ、税務上の疑問点等について国税庁に確認した項目をQ&A形式にまとめたものとされており、当該Q&AのQ1-3及びQ1-4では、リースを構成する部分（以下「リース部分」）とリースを構成しない部分（以下「非リース部分」）とがある場合の法人税法上及び消費税法上の取扱いが次のとおり明らかにされた。

- 法人税法上は、新リース会計基準に従ってリース部分と非リース部分の区分をした場合、その区分が合理的なものであれば、これに従って税務処理をすることが認められている（法基通 7-6 の 2-17、同通達 12 の 5-1-7）。ここで、会計上、リース部分と非リース部分を区分した場合は、リースを構成する部分とリースを構成しない部分とに区分するにあたって、契約書を含むエビデンスに基づき、それぞれの部分の独立価格の比率に基づいて配分していること、及び税務上もその区分（独立価格配分）が合理的と認められた場合が前提とされている。
- 一方、消費税法上は、会計上、リース部分と非リース部分を区分したとしても、基本的には一体としての取引であり、リース部分と非リース部分をそれぞれ別の取引とすることはできず、その取引に応じた課税関係になるとされている。つまり、新リース会計基準の適用により、取引の性質や内容が変わるものではなく、従来の消費税の課税関係が変わるものではないとされている。ただし、リース部分と非リース部分がその取引実態に応じて、契約書上、リース部分の対価と非リース部分の対価とに区分されている場合には、消費税の取扱いもリース部分と非リース部分をそれぞれ別の取引とすることができるとされている。ここで、契約書において、リース部分と非リース部分の対価が区分され明記されている場合は、契約書においてリース部分の対価と非リース部分の対価とが合理的に区分されており、かつ、明確に記載されているもの（会計上の参考資料としての区分ではなく、対価の内訳として記載されているものを含む）を指すとされている。

(2) 【借手】支払リース料の課税仕入れを行った日

消費税法上ファイナンス・リースは売買として取り扱われるため、新リース会計基準による経理処理にかかわらず、当該リースの対象となる資産の引き渡し等を受けた日の属する課税期間において一括して仕入税額控除を適用するのが原則である。ただし、所有権移転外リース取引について、借手が支払うべきリース料をその支払うべき日の属する課税期間における課税仕入れとしているとき、すなわち賃貸借処理をしている場合には、従来どおり、消費税の仕入税額控除を分割控除することが認められる（消基通 11-3-2）。この取扱いは、これまで国税庁の質疑応答事例で認められていたが、改正された消費税法基本通達 11-3-2 に明記された。

5. おわりに

今回、リース取引に関連する税制改正に関する消費税について取り上げた。

なお、新リース会計基準等を適用していない企業においても、消費税法上の延払基準の特例は廃止されることにも注意が必要である。

（東京事務所 瀬戸 明美、相澤 恭平）

※本ニュースレターの執筆は、2025(R7)年 12 月 1 日の情報に基づき発信した後、2026(R8)年 1 月 21 日の情報に基づき更新したものである。

【参考】

[新リース会計基準に対応する税制改正～第 1 回：改正概要及び借手の処理～（Japan Tax Newsletter：2025 年 10 月 1 日号）](#)

[新リース会計基準に対応する税制改正～第 2 回：貸手の処理～（Japan Tax Newsletter：2025 年 11 月 1 日号）](#)

過去のニュースレター

過去に発行されたニュースレターは、下記のウェブサイトをご覧ください。

www.deloitte.com/jp/tax/nl/japan

問い合わせ

デロイト トーマツ税理士法人

東京事務所

所在地 〒100-8362 東京都千代田区丸の内 3-2-3
丸の内二重橋ビルディング

Tel 03-6213-3800（代）

大阪事務所

所在地 〒541-0042 大阪府大阪市中央区今橋 4-1-1
淀屋橋三井ビルディング 5 階

Tel 06-4560-8000（代）

名古屋事務所

所在地 〒450-8503 愛知県名古屋市中村区名駅 1-1-1
JP タワー名古屋 37 階

Tel 052-565-5533（代）

email tax.cs@tohmatu.co.jp

会社概要 www.deloitte.com/jp/tax

税務サービス www.deloitte.com/jp/tax-services

令和 7 年度税制改正トピックス <https://www.deloitte.com/jp/ja/services/tax/perspectives/tax-reform-topics2025.html>

令和 8 年度税制改正トピックス www.deloitte.com/jp/tax/tax-reform

デロイト トーマツ グループは、日本におけるデロイト アジア パシフィック リミテッドおよびデロイトネットワークのメンバーである合同会社デロイト トーマツ グループならびにそのグループ法人（有限責任監査法人トーマツ、合同会社デロイト トーマツ、デロイト トーマツ税理士法人および DT 弁護士法人を含む）の総称です。デロイト トーマツ グループは、日本で最大級のプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従いプロフェッショナルサービスを提供しています。また、国内 30 都市以上に 2 万人超の専門家を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイト トーマツ グループ Web サイト、www.deloitte.com/jp をご覧ください。

Deloitte（デロイト）とは、Deloitte Touche Tohmatsu Limited（“Deloitte Global”）、そのグローバルネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびそれらの関係法人（総称して“デロイトネットワーク”）のひとつまたは複数を含みます。Deloitte Global ならびに各メンバーファームおよび関係法人はそれぞれ法的に独立した別個の組織体であり、第三者に関して相互に義務を課しまたは拘束させることはありません。Deloitte Global およびその各メンバーファームならびに関係法人は、自らの作為および不作為についてのみ責任を負い、互いに他のファームまたは関係法人の作為および不作為について責任を負うものではありません。Deloitte Global はクライアントへのサービス提供を行います。詳細は www.deloitte.com/jp/about をご覧ください。

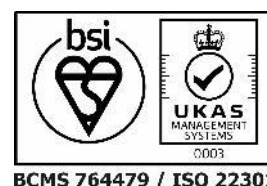
デロイト アジア パシフィック リミテッドは保証有限責任会社であり、Deloitte Global のメンバーファームです。デロイト アジア パシフィック リミテッドのメンバーおよびそれらの関係法人は、それぞれ法的に独立した別個の組織体であり、アジア パシフィックにおける 100 を超える都市（オーストラリア、バンコク、北京、ベンガルール、ハノイ、香港、ジャカルタ、クアラルンプール、マニラ、メルボルン、ムンバイ、ニューデリー、大阪、ソウル、上海、シンガポール、シドニー、台北、東京を含む）にてサービスを提供しています。

Deloitte（デロイト）は、最先端のプロフェッショナルサービスを、Fortune Global 500®の約 9 割の企業や多数のプライベート（非公開）企業を含むクライアントに提供しています。デロイトは、資本市場に対する社会的な信頼を高め、クライアントの変革と繁栄を促進することで、計測可能で継続性のある成果をもたらすプロフェッショナルの集団です。デロイトは、創設以来 180 年の歴史を有し、150 を超える国・地域にわたって活動を展開しています。“Making an impact that matters”をバース（存在理由）として標榜するデロイトの約 46 万人の人材の活動の詳細については、www.deloitte.com をご覧ください。

本資料は、関連税法およびその他の有効な典拠に従い、例示の事例についての現時点における一般的な解釈について述べたものです。デロイトネットワークは、本資料により専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の財務または事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に、必ず資格のある専門家のアドバイスを必要とします。また本資料中における意見にわたる部分は筆者の私見であり、デロイトネットワークの公式見解ではありません。デロイトネットワークの各法人は、本資料に依拠することにより利用者が被った損失について一切責任を負わないものとします。

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

© 2026. For information, contact Deloitte Tohmatsu Group.



IS/BCMS それぞれの認証範囲はこちらをご覧ください
<http://www.bsigroup.com/clientDirectory>